

Erläuterungsbericht  
zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Gifhorn

Der am 18. August 1978 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird im Bereich Weiland (Teilplan II - westlicher Stadtbereich) geändert.

Konkreter Anlaß für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die gebotene Differenzierung der dargestellten Bauflächen im Bereich Weiland nach unterschiedlichen Nutzungsarten aus Gründen des Immissionsschutzes. Für dieses Gebiet wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 49/80 "Weiland" aufgestellt. Im Planaufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan hat sich herausgestellt, daß sich das im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Wohngebiet nicht verwirklichen läßt. Bei Würdigung des Immissionsschutzes muß festgestellt werden, daß das gesamte Gebiet Weiland als Fläche mit ausschließlicher Wohnnutzung nicht geeignet ist.

Das Gebiet ist von mehreren Seiten durch Emissionsquellen eingeschlossen, im Süden von einem Industriegebiet (Heidland Nord), im Westen von der Ortsumgehung Gifhorn (B 4), im Norden durch die Kläranlage und im Osten durch den Stadtkernzubringer West (Winkeler Straße) und durch die Bundesbahnstrecke Gifhorn/Isenbüttel-Uelzen.

In diesem Bereich ist jedoch schon eine gewisse Bebauung vorhanden, die durch einen Bebauungsplan geordnet werden soll. Voraussetzung ist jedoch zunächst eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung.

Die Änderung umfaßt folgende Punkte:

1. Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) anstelle von Allgemeinen Wohngebieten (WA) zu den Randgebieten im Norden, Süden und Westen.  
Die Darstellung von MD-Gebieten erscheint insofern berechtigt, als hier u.a. Pferdehaltung betrieben wird und dies auch künftig nicht ausgeschlossen werden soll.
2. Ausweisung eines Mischgebietes (MI) anstelle von Allgemeinen Wohngebiet im Osten des Änderungsbereiches entlang der Winkeler Straße.  
Die Darstellung von MI-Gebieten erscheint gerechtfertigt, weil hier unmittelbar Verkehrsstrassen (Schine, Straße) angrenzen und sich hier auch ein Gewerbebetrieb befindet.

Um eine größere Verdichtung in diesem Gebiet zu vermeiden, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 bis 0,4 dargestellt.

Im Inneren des Gebietes wird die Darstellung allgemeines Wohngebiet beibehalten, weil hier teilweise bereits Bebauung mit Wohngebietscharakter vorhanden ist.

Durch die mit der 9. Änderung herbeigeführten Gliederung des Gebietes nach unterschiedlichen Nutzungsarten soll einer Entwicklung dieses Gebietes zu einem Gebiet mit reinem Wohngebietscharakter entgegengewirkt werden.

Gifhorn, 23. August 1983

Bürgermeister



Der Stadtdirektor  
i.V.

(Jans)  
Stadtrat